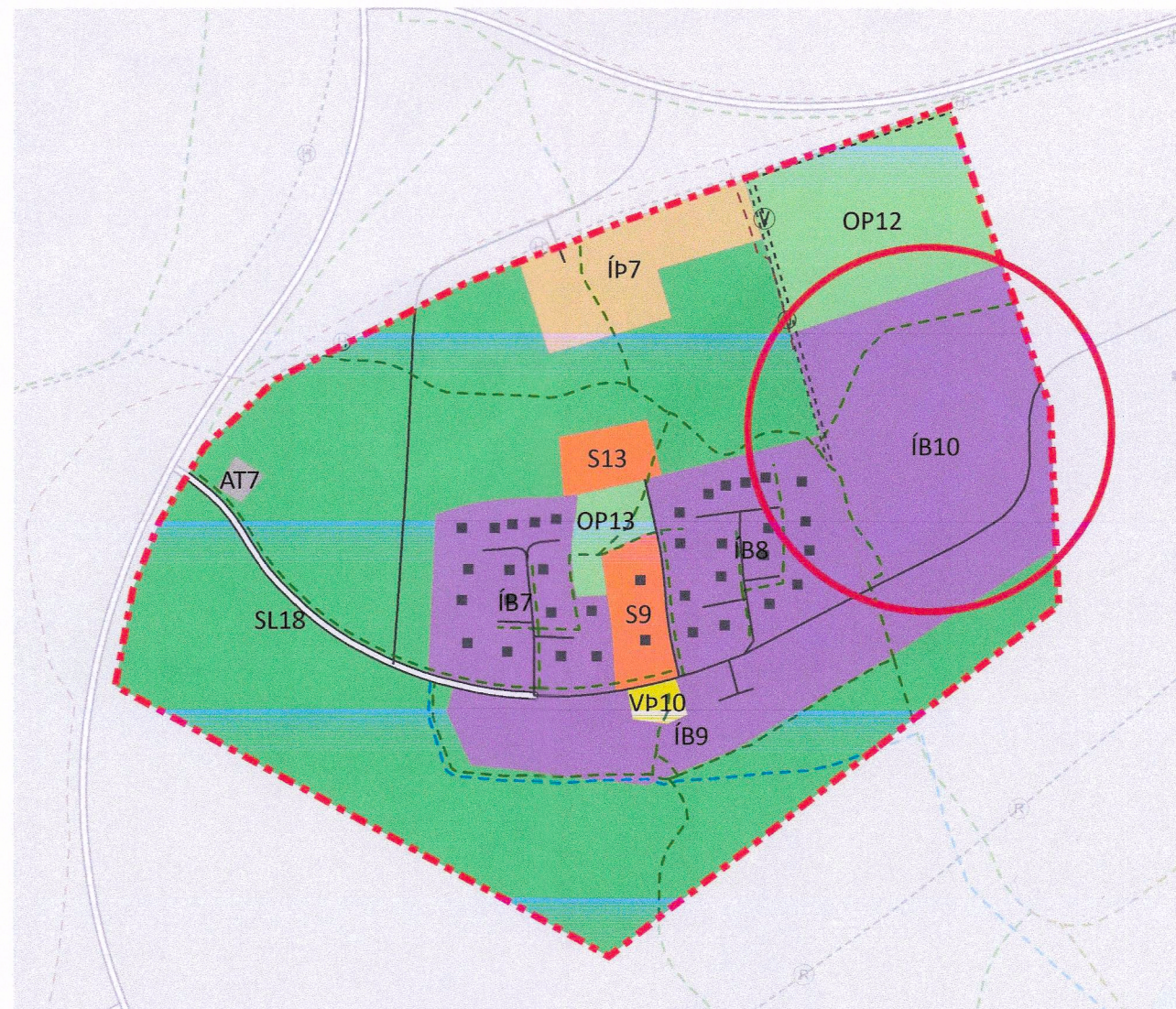


Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032

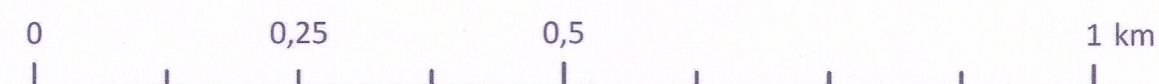
Þéttbýlisuppráttur - Melahverfi ÍB10



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPRÁTTUR

Skýringar

- Svæði sem breytingin nær til
- Þéttbýlismörk
- Flugvellir
- Hitaveita
- Vatnsveita
- Rafveita, jarðstrengur
- Stofnvegur/stofnbraut
- Aðrir vegir og götur
- Gönguleið
- Göngu- og hjólréiðaleið
- Göngu- og reiðleið
- Reiðleið
- Mannvirki
- Athafnasvæði
- Landbúnaðarsvæði
- Opin svæði
- Samfélagsþjónusta
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Vötn, ár og sjór
- Verslun- og þjónusta
- Íbúðarbyggð
- Íþróttasvæði



Greinargerð

Gerð er óveruleg breyting á Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2020-2032 skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin snýr að fjölgun íbúða á svæðinu ÍB10, þar sem byggingarheimildir innan svæðisins eru rýmkaðar og íbúðarfjöldi verður aukinn í samræmi við almenna skilmála í gildandi aðalskipulagi.

Uppbygging í Melahverfi hefur fram til þessa einkennst af einbýlishúsum og einstaka parhúsum, langflestar íbúðir eru yfir 140 fermetrar að stærð auk þess sem flestar eignir hafa verið með bílskúr. Eignir og lóðir í hverfinu hafa því ekki fallið að eða getað þjónað fjölbreyttum hópi húsbýggjenda og kaupenda. Fjölbreytileika hefur vantað í uppbyggingu hverfisins, s.s. minni íbúðir, til að geta þjónað þörfum sem flestra er hyggja á íbúðarbyggingu og/eða íbúðarkaup. Sveitarfélagið vill stuðla að nægu og fjölbreyttu lóðaframboði með mismunandi stærðum íbúða þannig að falli að sem flestra þörfum ásamt því að leggja sitt af mörkum á landsvísu að lóðaframboð haldist stöðugt og þjóni húsnæðismarkaðnum eins og kostur er. Að auki kallar íbúðafjölgun undanfarinna ára í sveitarfélaginu, sem og aukinn áhugi fyrir búsetu í sveitarfélaginu, eftir auknu og fjölbreyttara lóðaframboði. Í maí 2024 eru 785 íbúar í sveitarfélaginu en íbúðafjölgun milli ára 2021 og 2023 var rúmlega 18%.

Heimilað verður að hafa hús á 1 hæð og með kjallara, þar sem halli landsins bíður upp á það, íbúðafjöldi getur verið allt að 68. Þrátt fyrir nokkra fjölgun íbúða frá gildandi aðalskipulagi er um minni háttar breytingu er að ræða þar sem hverfið er óbyggt og ekki verið að fjölga íbúðum ofan í gróna byggð og bætt nýting fæst á veitukerfi með þéttari byggð. Byggingarskilmálar eru uppfærðir með heimild til að hafa kjallara þar sem landslag leyfir og er það í samræmi við almenna skilmálar íbúðasvæða í þéttbýli.

Eingöngu er gerð breyting á greinargerð aðalskipulags. Uppráttur og afmörkun ÍB10 er óbreytt

Tafla 1 í gildandi aðalskipulagi (ÍB10):

NR.	JÖRÐ	LÝSING OG SKILMÁLAR	HEILDARFJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	NHL	STÆRÐ HA
ÍB10	Melahverfi	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert er ráð fyrir blandaðri byggð einbýlis, parhúsa og raðhúsa. Hús skulu vera á 1 hæð.	48	48	0,1 - 0,4	7

Tafla 1 í breyttu skipulagi (ÍB10):

NR.	JÖRÐ	LÝSING OG SKILMÁLAR	HEILDARFJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	NHL	STÆRÐ HA
ÍB10	Melahverfi	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert er ráð fyrir blandaðri byggð einbýlis, parhúsa og raðhúsa. Hús skulu vera á 1 hæð, + kjallari þar sem landslag leyfir.	68	68	0,1 - 0,4	7

Umhverfisáhrif

Líkleg áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021. Áhrif breytingarinnar eru fyrst og fremst á ásjón svæðis. Með fjölgun íbúða, herra nýtingarhlutfalli og tveggja hæða húsum verða umsvif svæðisins og sjónræn áhrif meiri. Skilmálar verða settir í deiliskipulagi til að tryggja að vandað sé til verks. Fjölgun íbúða hefur jákvæð áhrif á samfélagið, leiðir til íbúðafjölgunar og styrkir tekjustofn sveitarfélagsins. Verið er að stuðla að hagkvæmri nýtingu innviða þar sem þeir eru allir til staðar á svæðinu til að þjónusta fleiri íbúðir.

Breyting eftir samþykkt sveitarstjórnar

Við afgreiðslu tillögunnar gerði Skipulagsstofnun athugasemdir um frekari rökstuðning fyrir þörf á uppbyggingu, sem nú hefur verið bætt inn í greinargerð.

Aðalskipulagsbreyting þessi hefur hlotið málsmeðferð skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum.

Aðalskipulagsbreytingin var samþykkt af sveitarstjórn Hvalfjarðarsveitar 28.2.2024

F.h. Hvalfjarðarsveitar

hinn labjörk Pals

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun 4. sept. 2024

Andri Lára Sveinbjörn

Skipulagsgögn:

Uppráttur þessi með greinargerð.



Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032
 Þéttbýlisuppráttur - Melahverfi ÍB10

Verk: 108587 Blaðstærð: A3 Unnið: GAL Rýnt: ÁJ

Mælikvarði: 1:10.000 Dags: 14.02.2024 Breytt dags: 14.06.2024